

Fastighetsvärdering i en tunn marknad

– En problematik för värderare och banker

Av: Jakob Sonesson & Jesper Mattsson

År 2022 sjönk transaktionsvolymerna med hela 42% jämfört med 2021. I en tunn marknad med få transaktioner och få referensobjekt försvåras värderingsarbetet. Hur hanterar externa fastighetsvärderare och banker denna problematik och hur skulle detta kunna förbättras?

Efter många år med låg inflation och låga räntor har det under den senaste tiden skett en förändring. En hög inflation och en stigande styrränta till följd av detta, har bidragit till att transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter har stannat av. Fastighetsvärderingar förlitar sig på informationsinsamling från genomförda transaktioner, vilket i en tunn marknad är problematiskt.

Vårt examensarbete *”Fastighetsvärdering i en tunn marknad – En problematik för värderare och banker”* grundar sig på intervjuer med externa fastighetsvärderare och banktjänstemän samt en kvantitativ undersökning av svenska noterade fastighetsbolags nyckeltal.

Resultatet visar att de underliggande fastighetsvärdena för de noterade fastighetsbolagen inte har skrivits ned, samtidigt som börskurserna har rasat. Detta har lett till att de flesta fastighetsbolagen på den svenska börsen nu handlas till kraftiga substansrabatter.

Det är tydligt att fastighetsvärderare står inför stora problem. Resultatet visar att noggranna analyser och en kritisk granskning av informationen från de få transaktioner som genomförts, är viktigare än någonsin. Samtidigt finns dessutom information att hämta i de affärer som inte går igenom. Ett brett kontaktnät anses vara en stor nyckel till att få tillförlitlig

information och därmed kunna justera de ingående parametrarna efter marknaden.

Problematiken är inte endast aktuell för externa fastighetsvärderare, utan även hos banker som ska stå som långgivare med kommersiella fastigheter som säkerhet. Resultatet pekar på att bankerna är mer noggranna i sina analyser under en tunn marknad. När osäkerheten i fastighetsvärderingarna är stor, krävs en större försiktighet i analysen av fastighetsägarnas återbetalningsförmåga.

Rapporten belyser luckor i regelverket kring redovisning av fastighetsvärden, där flertalet inom branschen ser en stor förbättringspotential för att öka transparensen. Även förbättringar inom inkludandet av hållbarhet i värderingarna lyfts fram, framför allt från banksidan. Flertalet av respondenterna ser en förbättringsmöjlighet i att minska tolkningsutrymmet av de ingående parametrarna i en värdering. Det lyfts även fram möjligheter till ett nytt värdebegrepp från banker, som exempelvis *”mortgage lending value”*, vilket skulle kunna underlätta finansieringsbeslut.

Det finns en optimism kring att fastighetsmarknaden går mot ljusare tider och i riktning mot en mer normal marknad. När räntan har stabiliserats förutspås köpare och säljare hitta gemensam mark på nya nivåer.